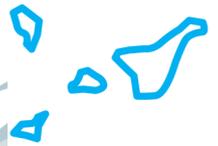


Colegio Administradores de Fincas Santa Cruz de Tenerife



COLEGIADOS

BOLETÍN TRIMESTRAL

NÚMERO 10

EDITORIAL

No hay mejor empresa que la que se mantiene en el lado humano. Y nada hay más humano que gestionar una comunidad de propietarios, en la que se desenvuelven a diario decenas de historias más o menos felices y dramas más o menos crueles.

La empresa del administrador de fincas, de origen familiar en muchos casos y mayoritariamente pyme, tiene ese componente de humanidad que nos hace sintonizar con las personas. También con los profesionales de los distintos sectores que requiere la gestión de las comunidades.

Ese permanecer en el lado humano de las cosas es uno de los mensajes que nos dejó el IV Encuentro en Canarias de Administradores de Fincas, celebrado en La Palma, en el que quisimos dar a conocer el menos conocido perfil de empresario y emprendedor del administrador de fincas.

Entendimos así que lo más básico y "humano" de nuestra empresa es no perder nunca la comunicación con nuestros clientes, empatizar con sus necesidades y ofrecerle soluciones. Así es nuestro trabajo. Dispuestos a defender los intereses de propietarios y vecinos, y siempre atentos a resolver asuntos, bien de la convivencia o de la administración de la comunidad.

Qué decir cuando al edificio, al hogar, se lo traga literalmente la lava de un volcán. En el Encuentro en La Palma nos acercamos a la realidad del desastre y dejamos constancia de la magnitud del trabajo que todavía hoy están haciendo en Puerto Naos los

compañeros. Otra muestra de lo extraordinaria humana y necesaria que es nuestra profesión en las catástrofes para ayudar a las familias en sus nuevas realidades.

Nada más humano, por otra parte, que la hermandad entre colegiados de todo el país, comprometidos cada año en homenajear a nuestro santo patrón y a la profesión en Santo Domingo de la Calzada, solemne Ofrenda de la que se ocupó este año nuestro Colegio, con el distintivo de nuestras tradiciones canarias.

También hay un trasfondo humano en el interés por celebrar, por cuarto año, la Feria de Comunidades, que acoge Santa Cruz. Un lugar de encuentro con la ciudadanía, y de ésta con quienes prestan servicios indispensables para el confort de las personas que viven en la comunidad.

Resumimos con estos tres hitos cómo ha sido este año para el Colegio, en el que ha habido una actividad extraordinaria de grandes seres humanos haciendo cosas que a veces parecían imposibles. Cumplidos con creces los retos a los que nos enfrentábamos, llegamos a este final de etapa cansados, pero felices del resultado de estos tres verdaderos retos, que creemos que hemos superados con nota.

Situados ya en el período navideño, apelamos a hacer brillar todo lo humano que hay en nosotros, como empresas, como profesionales, como personas. Es tiempo de compartir, de disfrutar de la amistad y deseárselos a todos lo mejor.

¡Felices fiestas! ¡Feliz Navidad!

Luis García González
Presidente CAF Santa Cruz de Tenerife



Contenido:

Editorial	1
Preguntas al administrador	2
Historias verídicas	3
Apuntes jurídicos	4
Los administradores de fincas y los ODS	5
Los ODS y las comunidades de propietarios	6
La importancia de asumir la gerencia de los inmuebles	7
¿El copropietario tiene que pagar los daños a la comunidad?	8-9
Tu sonrisa puede ser tu mejor moneda de pago	10
Navidades tranquilas y seguras	11-12
Últimas noticias	12
De vez en cuando la vida...	13-14
Felicitación de Navidad	15
Deseos para el 2023	16
Agradecimiento a nuestros patrocinadores	17-18



Colegio
Administradores de Fincas
Santa Cruz de Tenerife

CONTACTO:

www.caftenerife.org

Bethencourt Alfonso, nº33 - 4º

38002 - Santa Cruz de Tenerife

Teléfono: (+34) 922 28 95 55



Preguntas al administrador de fincas colegiado



MUELLE
radio

EDITA

Comisión de Comunicación CAF de
S/C Tenerife

DIRECCIÓN

Luis García González

REDACCIÓN

Iosune Nieto Lacunza

Margarita Alameda Villamayor

Margarita Alameda Villamayor

Margarita Alameda Villamayor

Marcos Melián Rodríguez

COLABORADORES

Jorge Agudo Suárez

José Antonio Acevedo Alonso

Ana Isabel Castellano Jesús

Magdalena Hernández Cabo

Juan Setién Urrea

José Silva

María Dolores Vázquez González

La Ley indica que la Junta de propietarios la convoca el presidente o lo pidan la cuarta parte de los propietarios, o un número de estos que representen al menos el 25 % de las cuotas de participación. ¿Es posible alguna otra forma de convocar?

Si, existe un caso que la Ley no contempla pero que se admite. En un edificio nuevo en el que los vecinos acaban de instalarse, si el promotor no convoca en un tiempo prudencial, cualquiera de los vecinos puede hacerlo. Practicándose las citaciones en la forma establecida en el artículo 9. 1, h) LPH. De otra forma estaríamos ante un callejón sin salida, jurídicamente hablando.

¿Y es posible que se celebre una Junta de Propietarios sin convocatoria previa?

Si. Si concurren la totalidad de los propietarios y así lo deciden, la Junta podrá reunirse válidamente.

¿Qué ocurre si el presidente no asiste a la Junta?

En ocasiones y por diversas circunstancias, al presidente le es imposible asistir a la reunión de la Comunidad que él mismo ha convocado. En estas circunstancias, el vicepresidente, si lo hubiera, ejercerá las funciones del presidente en la asamblea. En el caso de no contar con vicepresidente o que este también esté ausente, antes de iniciar el debate de los puntos del orden del día, se elegirá de entre los propietarios presentes uno de ellos para que presida la Junta General. Este último será el que, junto al secretario, firme el acta.

Jorge Agudo Suárez Colg. 706

Vicepresidente 3º Junta de Gobierno CAF S/C de Tenerife

Este es el criterio profesional del colegiado 706. El Colegio de Administradores de Fincas no se identifica necesariamente con las opiniones aquí **expuestas**



Historias... verídicas

Que llega la Navidad



Hay que ver como pasa el tiempo, no hace nada que guardamos la pelota de playa y la sombrilla, y ya estamos con las calles iluminadas y preparadas para recibir a la Navidad. Compras, atascos, más compras y más atascos, cuyas consecuencias pagaremos en la temida cesta de enero.

Una cesta a la que el mes de enero, tan solo pone el nombre, porque como cesta ya nos dura un año entero.

Si durante once meses estamos continuamente enfadados por todo, en este último mes del año, parece que dejamos a un lado todos esos enfados y en nuestras caras aparece ese gesto de sonrisa permanente que invita a la concordia y a la convivencia.

Los buenos sentimientos afloran, sin saber cómo ni por qué. Pero cuando todo esto pase y para nuestro pesar, volveremos a nuestros agobios y a nuestros problemas.

Pero dichosos nosotros qué a pesar de nuestros lamentos, seguimos teniendo esa posibilidad, porque reconozcamos que verdaderamente somos afortunados.

Y somos afortunados, porque hay mucha gente que durante los doce meses del año tiene problemas y ni siquiera por un solo día, puede permitirse lo que nosotros nos permitimos durante todo un mes.

No es mi deseo, incomodarles con este comentario, como a veces nos incomodan esas imágenes de hambre y miseria que los informativos nos ponen, precisamente a la hora de la comida.

Son muchos los que lo pasan mal. Son muchos los que no tienen que llevarse a la boca. Como son muchos, los que no tienen donde cobijarse, y para verlos no hace falta ver la tele o irse a la otra punta del planeta. Basta con asomarnos a la calle, en nuestro barrio, porque están ahí, porque siempre han estado.

Pero nosotros, sumidos en nuestras historias, no somos capaces o no queremos verlos. Seguimos embarcados en nuestras particulares y nimias cruzadas, discutiendo con el portero, con la vecina del tercero, con el presidente... olvidando que estamos aquí, para algo más.



Feliz Navidad, a todos.

Pedro Palencia Sólvez†



Esta edición del boletín trimestral llega a su décimo número. De la mano de Pedro Palencia (al que tanto echamos en falta) y la acogida y colaboración de todos componentes de la Junta de Gobierno del CAF de Santa Cruz de Tenerife, este boletín nació con la idea de hacerles llegar a nuestros clientes esos temas que consideramos que les puede ser de interés e incluso, intentarles sacar una sonrisa en algún momento. Pero sobre todo, y lo más importante, el intentar acercar a los administradores de fincas colegiados a las comunidades de propietarios.

Apuntes jurídicos

¿Puede ser presidente de la comunidad cualquier persona?



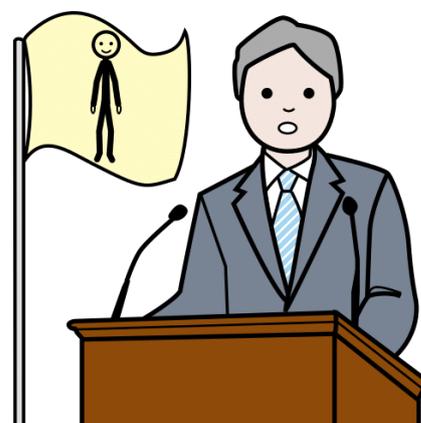
La figura de quién puede ostentar el cargo de presidente, suele ocasionar algunas dudas.

Debemos tener en cuenta que el cargo no es una tarea sencilla. Conlleva una serie de obligaciones y responsabilidades, ya que es el representante legal de la comunidad en los asuntos que le afecten.

El artículo 13.2 de la Ley sobre Propiedad Horizontal, establece que el presidente será nombrado entre los propietarios, ya sea por elección o, subsidiariamente, por turno rotatorio o sorteo. Es un nombramiento obligatorio, aunque existe la posibilidad de solicitar el relevo por la vía judicial, en el plazo de un mes desde el nombramiento, con causa justificada (laborales, médicas, edad avanzada...)

En este sentido, la ley es clara: la condición de propietario es indispensable. Por lo que un arrendatario no podrá ser presidente de la comunidad, ya que no cuenta con tal condición, a pesar de que en muchas ocasiones conozca mejor y de primera mano los problemas que se suscitan en la comunidad.

Las principales funciones de un presidente son: convocar juntas, cerrar actas, representar a la comunidad, ejercer las funciones de secretario y administrador, excepto cuando la junta de propietarios apruebe que estas funciones se realizarán por separado, como por ejemplo, a través de la figura del administrador de fincas. Sin embargo, no puede tomar ninguna decisión de forma unilateral. Necesariamente ha de actuar ejecutando los acuerdos tomados por la Junta en su esfera de competencias.



Todos los propietarios de las viviendas de una comunidad tienen la obligación de ser presidente en algún momento, puesto que el cargo se renueva cada año. Pero en la mayoría de ocasiones la realidad es bien distinta, pues nos podemos encontrar comunidades en las que nadie quiere ser presidente o lo aceptan a regañadientes y otras, en las que el presidente puede llevar en el cargo más de 30 años, elegido junta tras junta. Como vemos, no hay límite temporal para que un propietario pueda ejercer el cargo de presidente en su comunidad. Todo depende de lo que se acuerde a la hora de renovar los cargos.

Que un mismo propietario quiera seguir ejerciendo el cargo de presidente tiene aspectos positivos, pero también negativos. Como aspectos positivos podemos destacar que se trata de un propietario muy implicado, comprometido en las cuestiones de su comunidad y, posiblemente, un perfecto conocedor de todos los acontecimientos y quehaceres acaecidos en la comunidad. Pero, a la vez, puede afectar negativamente, porque quiera imponer su criterio al resto de propietarios. En muchas ocasiones, al resto de propietarios le conviene que una misma persona se presente voluntariamente, porque así no les toca a ellos. En realidad, este tipo de presidentes que repiten año tras año son lo que en ocasiones complican el desempeño de la labor del administrador de fincas, por lo que, a pesar de que la ley no establezca un límite temporal para el ejercicio del cargo, debería existir para evitar este tipo de situaciones.



Magdalena Hernández Cabo
Asesora Jurídica del CAF de S/C de Tenerife

Opinión

Los administradores de fincas, actores necesarios para el cumplimiento del objetivo 11 de los ODS: ciudades y comunidades sostenibles.



Más de la mitad de la población mundial vive en zonas urbanas; se espera que esto aumente a dos tercios para 2050. Las ciudades son centros de comercio, que generan más del 80 por ciento del PIB mundial, y desempeñan un papel clave en el aumento de la productividad necesaria para el desarrollo económico. La urbanización puede facilitar la creación de la infraestructura necesaria para servicios esenciales, como la energía conectada a la red, el agua y el saneamiento. Sin embargo, la urbanización también plantea desafíos significativos.

En todo el mundo, las ciudades se enfrentan a niveles críticos de contaminación del aire. En los países en desarrollo, las ciudades se enfrentan a un número cada vez mayor de habitantes que conducen a barrios marginales y a la expansión urbana no planificada, ya que la provisión de infraestructura no ha seguido el ritmo del crecimiento de la población. Gran parte de esta expansión urbana se encuentra en geografías vulnerables a los desastres, riesgos que están siendo magnificados por el cambio climático. Estos desafíos requieren una mejor planificación y gestión urbana para que los espacios urbanos del mundo sean más inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.

Si bien la inversión en ciudades sostenibles mejorará la calidad de vida de sus residentes, también puede tener impactos negativos en la asequibilidad de la vivienda y la carga fiscal, y acelerar la migración urbana. Concentrar cantidades cada vez mayores de actividad económica en las zonas urbanas puede implicar que las zonas rurales se queden atrás, aumentando las desigualdades entre las zonas rurales y urbanas y la pobreza en las zonas rurales. La rápida urbanización y la construcción de infraestructuras pueden tener un impacto negativo adicional en el medio ambiente, si los riesgos de impactos negativos no se gestionan cuidadosamente.



Los administradores de fincas colegiados y comprometidos debemos ser parte de la solución. Participar en la planificación de los edificios y las urbanizaciones aportará toda la experiencia acumulada en la provisión de servicios y mantenimiento de todas las instalaciones de las comunidades. **Somos nosotros los que tendremos que gestionar las instalaciones que arquitectos, paisajistas y políticos planificarán para nuestro entorno. Y planificar una política real de SOSTENIBILIDAD es un deber que podemos y debemos ayudar a culminar.**

Llevamos tiempo solicitando a promotores y notarios que sea un administrador de fincas colegiado quien intervenga como consultor/redactor de la División Horizontal de las comunidades de propietarios, a efectos de adaptarlas a los problemas que nosotros conocemos por experiencia y que podemos anticipar con coherencia. Ahora también debemos estar en la planificación urbanística, en el diseño de las instalaciones y servicios que vamos a mantener después. Nuestro conocimiento práctico debe ser puesto en la mesa de trabajo con la condición primordial de la búsqueda de una sostenibilidad real en nuestros edificios y urbanizaciones.

Los administradores de fincas colegiados debemos dar un paso adelante en el cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible del Plan 2030. Para ello, se necesita mucha formación, mucha innovación y poner nuestra experiencia al servicio de nuestro entorno.

José Antonio Acevedo Alonso
Vocal Junta de Gobierno CAF S/C de Tenerife

Opinión

LOS ODS Y LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



Los tres ODS que están más vinculados o relacionados con las comunidades de propietarios son:

Objetivo 3.- Buena Salud y bienestar - Garantizar una vida sana y promover el bienestar para todas la población.

Objetivo 9.- Industria, Innovación e Infraestructura - Construir infraestructura resiliente, promover la industrialización sostenible y fomentar la innovación.

Objetivo 11.-Ciudades y Comunidades Sostenibles - Lograr que las ciudades sean inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles.

La agenda 2030 y los ODS de la ONU se están teniendo en cuenta en los calendarios y actuaciones de las instituciones públicas y privadas.

Necesidad de adaptar los espacios, y dentro de ellos, los de las comunidades de propietarios, para facilitar su plena utilización por todos las personas.

Tomar conciencia que, además de las pcd permanente, cada individuo puede sufrir en algún momento un accidente, enfermedad... que cree cierta discapacidad, limitación o incapacidad, temporal o permanente.

Las instalaciones deben estar adecuadas, siempre, para todo el mundo

OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE



Opinión

La importancia de asumir la gerencia de los inmuebles



Partiendo de nuestra profesión de administradores de fincas colegiados, es necesario realizar una tarea profesional más allá del mero acto de administrar los inmuebles en horizontal y vertical. En mi opinión, es vital realizar una tarea gerencial, ya que así daremos un valor añadido a los servicios que ofrecemos a nuestros clientes.

Inicialmente, los servicios que prestaban los administradores de fincas estaban basados en un contrato de mandato, sin responsabilidad. Un ejemplo sería, "te encargo contratar un seguro y, si la compañía no responde, la responsabilidad es de la Junta". En la idea de gerencia hay una implicación del profesional que debe transmitir que es especialista en inmuebles, de forma que, cuando alguien en la comunidad necesite algo que afecta a su vivienda, local, etcétera, inmediatamente piense que debe consultar con el administrador de fincas.

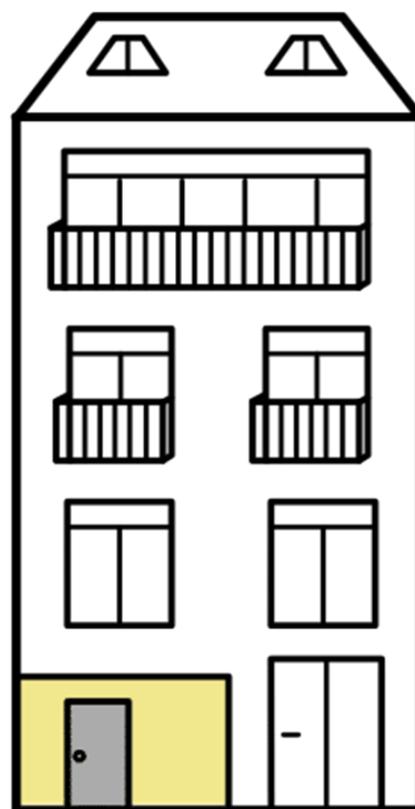
"Gerenciar", por tanto, es ir más allá de la mera administración. Significa dar al cliente un servicio añadido distinto que aporte más valor a lo que hacemos. Porque, ¿nos hemos preguntado si nuestros clientes, a veces, están cansados de nuestras funciones? ¿Puede ser que nos vean poco innovadores y que nuestro trabajo les parezca más sencillo de lo que es?

Por el hecho de tener toda nuestra labor en carpetas con documentos milimétricamente archivados, o por quejarnos al banco por cobrar 0,35 euros por recibo, como hacemos con nuestros comuneros, ya nos ven de otra forma cuando les presentamos nuestro presupuesto de honorarios profesionales.

Más allá de esto, sería conveniente informar a los propietarios de que nuestro trabajo es lograr que su vivienda, su principal inversión y la hucha de sus ahorros y sueños, nunca se devalúe, y que para eso es necesario que, cuando nos contratan para la administración, ofrezcamos además el servicio de gerencia del edificio.

Se trata de hacer valer nuestra garantía y experiencia acumulada en tantos años de trabajo, y dar a conocer cómo en nuestros despachos trabajamos en equipo con economistas, técnicos, ingenieros o decoradores, lo que nos convierte en empresas especializadas en la administración integral de su edificio.

De esta forma es más fácil diagnosticar de forma más adecuada las necesidades de nuestros clientes y que nuestros clientes comprendan mejor las propuestas que hacemos; tendremos más argumentos y seremos mejor entendidos como expertos en vivienda.



Opinión

¿El copropietario tiene que pagar los daños a la comunidad?



En nuestra relación cotidiana con los administradores de fincas colegiados, con frecuencia resolvemos dudas en la interpretación de siniestros que ocurren en sus comunidades, al objeto de ayudarles a explicar el alcance de las coberturas de una póliza, por discrepancias de algunos propietarios con la decisión adoptada por la aseguradora. El caso que tratamos a continuación es ilustrativo de la importancia de conocer en qué términos se debe de suscribir el seguro de la finca.

Después de indemnizar los daños en los elementos asegurados por la póliza comunitaria fue necesario recurrir hasta el Tribunal Supremo, que tuvo que pronunciarse sobre si la aseguradora de una comunidad de propietarios puede **ejercitar la acción subrogatoria** del artículo 43 de la [Ley de Contrato de Seguro](#) contra el copropietario responsable y causante de un siniestro de **incendio en el garaje común**.

El origen fue un **cortocircuito en una parte eléctrica de una moto** estacionada en la [plaza de garaje](#) propiedad de un comunero y que tenía suscrito el seguro obligatorio. **Se dañaron varias instalaciones comunes** y fue necesario realizar trabajos de urgencia para restablecer la instalación eléctrica, así como otros vehículos colindantes. Todos ellos hicieron reclamación al propietario de la motocicleta y a su compañía de seguros. **La cuantía fue elevada.**

El incendio ocurrió fortuitamente por un fallo eléctrico y no por mal uso del vehículo, lo que podría inducir a pensar que no se trataba de un "hecho de la circulación", tal como establece la Ley de Responsabilidad Civil de Vehículos a Motor. Otra duda por esclarecer es si el propietario de la moto tiene la condición de asegurado bajo la póliza de la comunidad de propietarios o por el contrario es un tercero ajeno, al no tener aquella personalidad jurídica y no ser autónoma de sus integrantes.



La Audiencia Provincial estimó que el estacionamiento o aparcamiento de un vehículo es un hecho de la circulación y la aseguradora de la comunidad de propietarios no aseguraba la responsabilidad civil individual de los copropietarios. Es decir, los intereses individuales de cada propietario no estaban cubiertos bajo la póliza de la comunidad de propietarios, dado que **la póliza solo ofrecía cobertura a los elementos comunes** y, por lo tanto, los comuneros son considerados como terceros a efectos de la responsabilidad civil.

Aunque la comunidad de propietarios no tenga personalidad jurídica, **tiene fondos propios y paga la prima** como Tomador. También le corresponde la condición de Asegurado, y **los comuneros únicamente serían asegurados respecto de sus elementos privativos si así se hubiese contratado en la póliza de la comunidad**. En general, el comunero no es asegurado, sino tercero, salvo pacto específico en las condiciones particulares, especiales o generales en las que conste como asegurado adicional.

Por tanto, el Tribunal Supremo ratifica la importancia, a la hora de contratar el seguro de la comunidad de propietarios, de establecer pactos entre las partes, tomador y asegurador, sobre la inclusión de solo elementos comunes o también de los privativos de cada copropietario, para que en este último caso tengan la condición de asegurados.

Opinión

.../...



En el caso que nos ocupa, el garaje es un elemento comunitario; el propietario de la moto no tiene la consideración de asegurado en la póliza comunitaria, al no dar cobertura a elementos privativos, y la aseguradora de la comunidad de propietarios disponer de legitimación pasiva para reclamar frente a él y su seguro obligatorio subrogado en la posición de su asegurada.

Se tardaron ocho años en establecer una conclusión inapelable y se incurrió en importantes gastos de los sucesivos procedimientos que un seguro de Protección Jurídica, independiente del seguro multirriesgo, puede incluir entre sus prestaciones, evitando así incurrir en derramas enojosas.

Asegurar solamente los elementos comunes o ampliar a los privativos no debe ser una cuestión de precio, sino de análisis. **Un regalo navideño para la comunidad.**

Sentencia TS 5-7-2022

José Silva

Socio fundador de José Silva Correduría de Seguros



El CAF de SC de Tenerife, en su compromiso con la Accesibilidad Universal, hace uso en este boletín de **pictogramas**. La Ley 6/2022, de 31 de marzo, de modificación del Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social recoge de forma explícita que la accesibilidad cognitiva se encuentra incluida en la accesibilidad universal y la define como **“la característica de los entornos, procesos, actividades, bienes, productos, servicios, objetos o instrumentos, herramientas y dispositivos que permiten la fácil comprensión y la comunicación”**.

Los símbolos pictográficos utilizados en este boletín son propiedad del Gobierno de Aragón y han sido creados por Sergio Palao para *ARASAAC* (<https://arasaac.org>) que los distribuye bajo *Licencia Creative Commons-BY-NC-SA*.



Opinión

TU SONRISA PUEDE SER TU MEJOR MONEDA DE PAGO



Ahora que ya se va acabando el año y hacemos balance de todo lo vivido, nos queda a todos una sensación de pesimismo, de cansancio, de agotamiento psicológico.

No paro de escuchar lo cansada que está la gente de recibir malas caras, malas contestaciones, y agresividad de las personas de las que se rodea. Yo creo que todos estamos muy cansados de todo lo vivido en los últimos años que han sido muy duros. Nos quejamos de cómo va todo, pero seguimos porque pensamos que no podemos hacer nada por cambiarlo. Pero ¿qué tal si empezamos por nosotros mismos? Siempre esperamos que sean los otros los que hagan algo para que cambie, pero ¿y si está en nuestras manos hacer pequeños gestos? ¿Y si empezamos a ir a los sitios y sonreír a los que se cruzan en nuestro día a día? Hemos normalizado cada acto cotidiano de la vida y vamos corriendo a todos sitios, pero ¿y si paramos a saludar? ¿Por qué nos parece normal una situación donde una persona está abroncando a otra en su puesto de trabajo y sin embargo es tan raro ver cómo alguien la trata con aprecio y valorando su trabajo? Y si empezamos a dar las gracias, pero de verdad. A tratar a la gente con cariño y respeto. Y sobre todo, a empatizar. Nadie sabe si esa persona que se acaba de equivocar contigo tiene un problema personal grave y por eso ha cometido ese error. Dejemos de machacar y tratar mal a la gente.



No cuesta nada agradecer a tu vecino que te mantenga la puerta del ascensor o la del portal. Sé de personas que se cruzan con sus vecinos por el edificio y no saludan simplemente por el hecho de que no los conocen. Te aseguro que para nuestros padres y abuelos eso nunca fue un impedimento para saludar. Eran otros tiempos, pero mejores en ese aspecto, ¿por qué perder esas buenas costumbres? No sabes cuando vas a poder necesitar la ayuda de ese vecino al que ni saludas cuando te lo cruzas.

El poder de una sonrisa puede hacer que cambie tu día. No se imaginan lo que una palabra amable acompañada de una sonrisa puede hacer en nuestra persona. Deberían probarlo, es como un chute de energía y felicidad.

Una sonrisa, y un trato agradable puede ser el comienzo del cambio. ¿Te animas?

Ana Isabel Castellano Jesús
Vocal Junta de Gobierno CAF S/C de Tenerife



Opinión

Navidades tranquilas y seguras

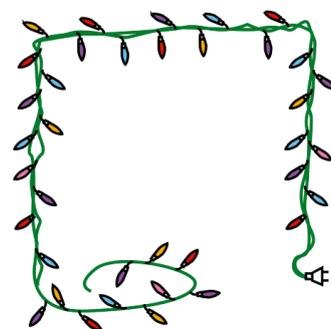


Con la Navidad y las costumbres propias de la época se reproducen algunos riesgos del tipo seguridad en las viviendas, en las cocinas, y de riesgo eléctrico y de incendio.

Desde una cocina con ollas en varios fuegos activos que hay que vigilar, a las luces del árbol, pasando por visitas de personas extrañas a la comunidad, hay que adoptar unas precauciones que vamos a señalar para tener unas verdaderas fiestas en paz.

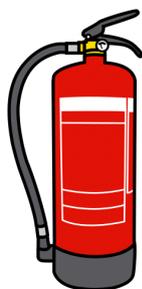
Cada vez que volvemos a sacar el árbol de Navidad, hay que revisar que la guirnalda de luces esté en perfectas condiciones, así como evitar sobrecargar enchufes con decoración luminosa y otros aparatos extra.

- Cuidado con cables reparados de manera doméstica. Es mejor desecharlos.
- Tanto al salir de casa, como por la noche, debemos desconectar las luces del árbol y otros adornos con luz navideños.
- No sobrecargar las tomas de electricidad con aparatos electrónicos, electrodomésticos y luces de navidad.
- Cuidado también máximo con instalaciones que hayamos hecho fuera de la vivienda.
- Cuidado al conectar luces cerca de determinados materiales que podrían prender con el calor.
- Atención al cableado, cuando hay niños pequeños y mascotas en la casa.
- Asegúrese de la calidad de los productos comprados para ornamentación navideña.
- Un extintor pequeño en el hogar siempre es una buena opción.
- Este extintor sería recomendable en la cocina ante posibles incendios.
- Especialmente en fechas destacadas de la Navidad, se cocina mucho, por lo que hay que extremar las precauciones, y no dejar de vigilar las sartenes y calderos que tengamos al fuego. Cuidado con fuentes de aire/viento, cortinas, etcétera, que pueden propiciar que se inicie un incendio.



En cuanto a la seguridad en las comunidades en estas fechas, aunque cada vez sea menos frecuente, es posible que personas extrañas accedan a los pisos para pedir nuestra solidaridad.

En este caso, la recomendación general es no abrir a personas que no conocemos, ni siquiera el portal del edificio, porque compromete la seguridad de todos. No se guíe por las apariencias.



A nivel personal, hay que adoptar las medidas sobre las que insisten los agentes de seguridad en otras épocas del año, como en verano: si nos vamos a ausentar de la vivienda, aunque sea por pocas horas, tendremos que cerrar siempre pasando la llave o con las medidas de seguridad en la cerradura que hayamos adquirido. Y no comunicar nuestras intenciones de viajar en cualquier entorno.

Nunca sabemos quién puede estar escuchando que vamos a dejar vacía la vivienda por unos días. Menos aún en redes sociales.

Opinión

.../...



Las precauciones en la comunidad empiezan desde la comunicación a través de portero automático hasta el uso del garaje y otros accesos al edificio.

Hay que recordar, una vez más, que la puerta del portal nunca debe cerrarse con llave, ante la posibilidad de que haya que evacuar el edificio de forma inesperada y rápida, por ejemplo, por un incendio.

Memorice en el teléfono móvil los números de los principales servicios de emergencia, y lo ideal contar con un algún plan de prevención en el entorno familiar y vecinal ante posibles situaciones de emergencia o extraordinarias.

También nos encontramos en una época en la que debemos prever posibles fenómenos adversos, como viento y/o lluvias fuertes. Para estas fechas, ya tenemos que haber hecho las obras necesarias de impermeabilización de azoteas, limpieza de tuberías, y otras pequeñas actuaciones en la comunidad. Si no, aún están a tiempo.



Comisión Comunicación
CAF S/C de Tenerife

Últimas noticias



Entrevista a Luis Garcia presidente del CAF de Santa Cruz Tenerife, en RNE en Canarias

El pasado día 2 de diciembre, nuestro presidente Luis Garcia, fue entrevistado en el programa Archipiélago Noticias, de RNE en Canarias.

En el espacio radiofónico fue preguntado por los fondos Next Generation, para los que se ha creado un grupo de trabajo en el Colegio, en colaboración y asesoramiento con el Instituto Canario de la Vivienda. El presidente precisó que existen ya, más de 80 comunidades de propietarios que han preparado proyectos y que de aprobarse, supondrán no sólo la rehabilitación de los edificios, sino un ahorro energético y en las cuotas para los propietarios.

En otro momento destacó, la importancia de que las comunidades cuenten con administradores de fincas colegiados "que ofrecen garantías, seguridad, requisitos... a los clientes" al estar respaldados por seguros de responsabilidad civil y caución, así como

por una formación continuada y el asesoramiento ante los cambios en las normativas y legislación que afecta a las comunidades.

En un repaso a temas de actualidad, se refirió al alza de precios, a la falta de suministros y de personal para realizar obras en las comunidades, y que están causando retrasos en su ejecución; también al control de la vivienda vacacional que dé lugar a un turismo de calidad, y a las gestiones sobre las tarifas del agua en el Ayuntamiento de Santa Cruz. Mencionando la reunión mantenida con el concejal del área, Carlos Tarife, para la modificación de algunos aspectos del borrador de la nueva Ordenanza del agua en Santa Cruz.

Por último, animó a incorporarse a la profesión de administrador de finca, por la proyección laboral que ofrece.

Opinión

De vez en cuando la vida...

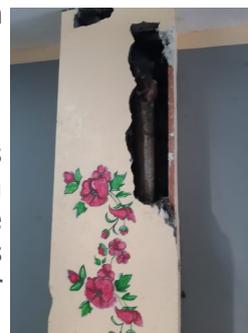


Si hay en esta profesión de administrador de fincas, un acto que se nos repite continuamente, es la celebración de juntas. Por muy bien que la queramos preparar, nunca sabemos qué nos vamos a encontrar. Desde esa junta que se pasa de un punto a otro sin ningún problema, con acuerdos tanto a favor como en contra, y que cuando nos damos cuenta ha terminado, a esa otra junta en la que se pasa del punto 2 al 4, y de aquí al 3, porque cuesta centrarse con las voces, las disputas de los vecinos o incluso las amenazas al administrador y que se hace interminable.

Hace casi tres años asistí a la junta de una comunidad con la decisión de dimitir. Los problemas se admiten, pero llega un momento en que las malas formas de los propietarios cansan demasiado. El hecho es que, cuando llegué, me comentó la presidenta, que también lo dejaba, que habían buscado un presidente para que no me marchara. Sorprendida por la buena voluntad y sobre todo por el reconocimiento a mi trabajo, acepté seguir. Para dimitir, siempre hay tiempo.

¿Qué puedo contar de estos tres años? Los problemas han continuado: las bajantes siguen dando problemas, las humedades, el cuadro de telefonía...lo normal en un edificio de cerca de cincuenta años donde el mantenimiento ha sido el mínimo. ¿Los morosos? Algunos siguen siendo los mismos, más parecen profesionales y otros, hacen el esfuerzo mensual para ponerse al corriente.

Pero si algo ha cambiado es la actitud de los vecinos. El mérito no es mío. Yo sigo siendo la misma, pero la elección de ese presidente que se ha criado en la comunidad, que conoce a sus vecinos, que sabe cómo tirar de ellos y, sobre todo, atraer para colaborar a los que más problemas ocasionaban, ha sido fundamental. Nada que ver con el famoso señor Cuesta.



El primer año se empezó por arreglar las cosas más urgentes, intentando que no se tuviera que pagar a profesionales externos, salvo que fuera indispensable, porque había varios en la comunidad y, con comprar el material era suficiente. Esto supuso un gran ahorro para la comunidad. El segundo año, con la entrada de la vicepresidenta, totalmente involucrada y haciendo un buen equipo con el presidente, supuso la revolución en la comunidad.



Se empezó con un local que servía más bien de trastero, lo pintaron y lo convirtieron en un pequeño gimnasio al que bajan los vecinos varios días a la semana. La voz se ha corrido en el barrio y ya han salido candidatos de otras comunidades para participar.

En el Día de Canarias organizaron un tenderete. Cada uno aportó lo que pudo, incluso se hicieron unas "papas con costillas y millo" y, por supuesto, no faltó la música y el baile. Cómo sería la respuesta que fue necesario colocar el cartel de "aforo completo". No faltó ni la señora de la limpieza con su esposo. Por cierto, de una empresa contratada por la comunidad, que se ha convertido en una más del grupo.



Opinión

.../...



Después vino el taller de manualidades, donde se han preparado los adornos de Navidad para el portal y para las casas de los vecinos y familiares. Incluso, algo le ha caído a la administradora. Los domingos, celebran un bingo con su café y bizcochón, y a la comida de Navidad ya se han apuntado unas cuantas vecinas. El portal del edificio es la envidia de medio barrio, y hasta hicieron el encendido de luces con una pequeña celebración, a la que fui invitada.

Después de Navidad comenzará un taller de manualidades. No se sabe si lo dedicarán a preparar los disfraces para el Carnaval o aprovecharán para que las señoras mayores enseñen al resto croché o punto. Lo importante es continuar con las actividades. Incluso ya han colocado una tele grande, donación de una vecina, "para ver, mientras, el Sálvame".



En esta comunidad, en un barrio obrero humilde de Santa Cruz, que todavía paga las secuelas de una de las plagas de los años ochenta, la droga, no sólo se están arreglando las cosas materiales, sino algo más importante: están haciendo una buena labor social, involucrando a las personas mayores que viven solas y ahora siempre pendientes de cuándo está abierto el local, y a otras, en desarraigo social, en la limpieza de los jardines y pequeñas obras.



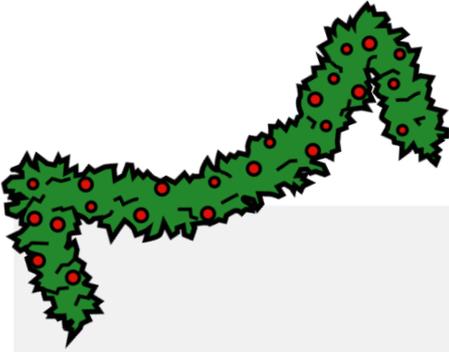
Y yo, su administradora, canto como Serrat:

*"De vez en cuando la vida...toma conmigo café
y está tan bonita que da gusto verla
se suelta el pelo y me invita
a salir con ella a escena..."*



Margarita Alameda
Vocal Junta de Gobierno CAF S/C de Tenerife

Navidad 2022



La Navidad es tiempo de compartir.
Nosotros lo hacemos todo el año contigo, y
nos gusta recordarlo cuando se acercan
días tan especiales.

Feliz Navidad



Colegio
Administradores de Fincas
Santa Cruz de Tenerife



Navidad 2022

Queremos compartir nuestros deseos para el próximo 2023



COLEGIADOS

Desde el Colegio de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife, queremos hacer llegar nuestro reconocimiento, a todos aquellos que con su apoyo y colaboración hacen posible nuestros proyectos.



COLEGIADOS



La gratitud es la memoria del corazón

¡Gracias por colaborar!

Luis García, presidente



Colegio Administradores de Fincas Santa Cruz de Tenerife

